

Besançon, le 17 février 2013

Le Député de la 2^e circonscription du Doubs

à

Monsieur Jean-Claude GOUDOT
Président de l'Association Vivre aux
Chaprais
28 d rue de la Rotonde
25000 Besançon

Permanence du député
Eric Alauzet

59, rue de Belfort
25000 Besançon

Tél: 09 67 23 39 91

courriel :
depute@alauzet.net

affaire suivie par:
Lucie Leclercq
Réf : LL/EA021415

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous pour faire suite à votre courrier en date du 7 décembre, dans lequel vous m'interrogez sur les aspects locatifs du dispositif Duflot. Je vous en remercie.

Vous m'indiquez avoir des difficultés à comprendre comment l'Administration pourra s'assurer que l'investisseur respectera bien la modération de loyer lors de la mise en location du bien immobilier, modération qui est exigée comme contrepartie des exonérations d'impôts dans le cadre de ce dispositif.

A ce sujet en effet, en contrepartie d'un important avantage fiscal, le gouvernement a souhaité que ce dispositif favorise l'accès au logement des classes modestes et moyennes. Aussi, la personne qui investit dans un logement au titre de ce dispositif est tenue par un engagement de location, à savoir que pendant la période de réduction d'impôt (9 ans), le loyer mensuel (hors charges) est plafonné en fonction de la surface habitable du logement.

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location Duflot, les loyers ne doivent ainsi pas excéder des plafonds réglementaires qui sont fixés à un niveau intermédiaire entre le parc social et le marché libre, afin de concentrer l'effort de l'État sur l'offre de logement en faveur des ménages modestes.

Ce plafond de loyers « Duflot » est calculé à partir de la surface pondérée « Duflot » du logement, multipliée par un prix au m² fixé en fonction de la zone dans laquelle l'investissement est réalisé.

1/ Le calcul de la surface pondérée Duflot :

Le calcul de la surface pondérée Duflot est égale à la surface habitable + la moitié de la surface des annexes. Les surfaces annexes sont plafonnée à 8m² (cave, balcon, terrasse). A savoir : le parking n'est pas considéré comme une annexe.

Question écrite à Mme Cécile Duflot,
Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement

Eric Alauzet interroge Madame la Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement sur le contrôle du plafond de loyer imposé aux investisseurs dans le cadre du dispositif d'investissement locatif Duflot.

En effet, en contrepartie d'un important avantage fiscal, ce dispositif a été orienté pour favoriser l'accès au logement des classes modestes et moyennes. Aussi, la personne qui investit dans un logement au titre de ce dispositif est tenue par un engagement de location, à savoir que pendant la période de réduction d'impôt (9 ans), le loyer mensuel (hors charges) perçu par le propriétaire est plafonné en fonction de la surface habitable du logement.

Les loyers ne doivent ainsi pas excéder des plafonds réglementaires qui sont fixés à un niveau intermédiaire entre le parc social et le marché libre. Ce plafond de loyers est calculé à partir de la surface pondérée du logement, multipliée par un prix au m² fixé en fonction de la zone dans laquelle l'investissement est réalisé.

Or, si l'objectif de permettre un meilleur accès au logement pour les classes moyennes et modestes est tout à fait nécessaire, une question demeure sur le contrôle de cette modération de loyer. Comment vérifier que le propriétaire respecte bien cette exigence de modération ? Comment l'Administration peut-elle s'assurer que l'investisseur respecte bien ce plafond de loyer lors de la mise en location du bien immobilier ?

Cette question est d'importance lorsqu'on sait que cet encadrement de loyer est une condition exigée comme contrepartie des exonérations d'impôts auxquelles ont droit les investisseurs locatifs.

Aussi, Eric Alauzet demande à Madame la Ministre de bien vouloir lui indiquer quels sont les dispositifs et les moyens qui permettent aujourd'hui à l'Administration de s'assurer que ces plafonds de loyers sont bien respectés dans le cadre du dispositif Duflot, afin que les exonérations d'impôts dont bénéficient les investisseurs trouvent effectivement leur contrepartie dans un accès facilité au logement pour les classes moyennes et modestes.

Exemple :

Appartement à Paris de 65m² avec 20m² de terrasse = 65m² + (20m²) / 2 = 65m² + 8m² = 73m² (le plafond de la prise en compte des annexes est ici à prendre en compte. La moitié de la surface des annexes (égale à 10m²) dépasse le plafond qui ne peut excéder 8 m². Il faudra prendre la valeur de 8m² dans le calcul final).

2/ Le prix au mètre carré fonction des zones Duflot :

Cette surface pondérée Duflot doit ensuite être multipliée par le prix au m² correspondant à la zone de l'investissement Duflot :

Plafonnement de loyer par zone :

Zone A bis = 16,52 €/m²

Zone A = 12,27 €/m²

Zone B1 = 9,88 €/m²

Zone B2 = 8,59 €/m²

Exemple :

Paris est en zone A bis, donc : 73m² x 16,52€/m² = 1 205,96 € de loyer maximum.

Pour les logements situés dans une collectivité territoriale d'Outre-Mer, éligibles à la réduction d'impôt, le plafond de loyer Duflot est celui de la zone B1, soit 9.88 €/m².

La ministre du logement Cécile Duflot a voulu un dispositif mobile proche de la réalité du marché, ainsi les zones et les niveaux de plafond évolueront chaque année. Ces informations seront donc actualisées sur le site www.plafond-duflot.fr.

Enfin, c'est bien la date de l'acte qui fait foi pour figer les zones et les montants des plafonds.

J'attire en revanche votre attention sur le fait qu'au-delà des neuf années, le propriétaire est libre de s'émanciper de la contrainte liée au plafond de loyer qui lui aura été imposée.

Ceci étant dit, votre demande reste légitime : comment vérifier que le propriétaire respecte bien cette exigence de modération ? A ma connaissance, aucun dispositif n'est actuellement prévu pour contrôler cet encadrement des loyers.

Aussi, je vous informe que j'ai récemment déposé une question écrite à Madame la Ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires, afin de connaître les mesures qu'elle compte prendre pour faire respecter ce plafond de loyer, et donc son objectif en matière d'accès au logement pour les classes moyennes et modestes. Je vous prie de trouver cette question ci-après, et je ne manquerai pas de vous faire connaître, dès que possible, la réponse qui lui sera apportée.

Restant à votre écoute, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de toute ma considération.

Eric Alauzet

